

1er trimestre 2024

N°36

# Bulletin trimestriel d'information

Valide du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2024



# Le mot de Norma Capital

---

Cher.e.s Associé.e.s

Nous sommes enchantés de vous présenter les résultats encourageants de votre épargne au cours du premier trimestre de l'année 2024.

Vendôme Régions continue de se distinguer dans le secteur de l'épargne immobilière, avec une capitalisation atteignant près de 900 millions d'euros. Sa progression capitalistique est marquée et continue de progresser grâce à la confiance que vous lui accordez.

Cependant, il est important de noter que le marché immobilier, après avoir traversé une crise de valeur notable, fait face à une période d'absence d'opportunité suffisante. Le nombre d'objets en vente reste limité et nous observons un manque d'opportunité de qualité à des prix raisonnables pour acquérir une quantité d'immeubles que nous jugeons satisfaisante au cours du premier trimestre. Indépendamment de notre évaluation du marché, celui-ci connaît un ralentissement d'environ 50% en volume de transaction. En d'autres termes, les transactions ont diminué de moitié par rapport au même trimestre de l'année 2023.

Eu égard à ce constat, votre SCPI dispose de ressources suffisantes pour poursuivre la constitution de son patrimoine dans des conditions optimales mais nous ne nous précipitons pas pour autant.

Par ailleurs, Vendôme Régions a été honorée du trophée d'or de la meilleure SCPI diversifiée décerné par le magazine le Revenu pour l'année 2024. Cette distinction souligne notre engagement envers l'excellence de votre épargne.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une agréable lecture.



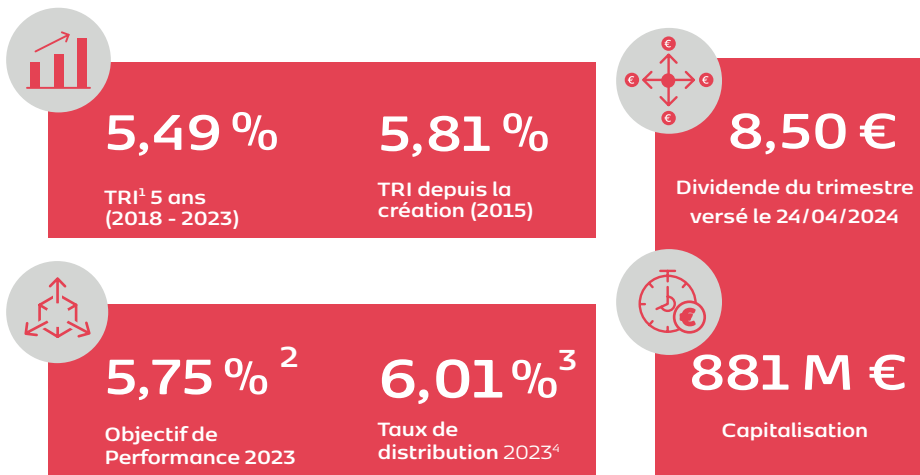
## Récompenses SCPI Vendôme Régions

---





## L'essentiel



## Fiche d'identité

**Classification :** SCPI à capital variable.  
**Date de création :** 22 mai 2015.  
**N° Visa AMF :** 18-04.  
**Date de délivrance :** 29 mars 2018.  
**Durée conseillée de conservation des parts de SCPI :** 10 ans.  
**Durée de vie de la SCPI :** 99 années.  
**Capital maximum statutaire :** 1 300 000 000 €.  
**Dépositaire :** Société Générale Securities Services.  
**Évaluateur immobilier :** Cushman & Wakefield.

**Commissaire aux Comptes**  
**Titulaire :** PricewaterhouseCoopers Audit.

## SERVICE ASSOCIÉS

**SCPI Vendôme Régions**  
[vendome.regions@normacapital.fr](mailto:vendome.regions@normacapital.fr)  
**Téléphone :** +33 (0)1 42 93 00 77

Retrouvez votre SCPI sur notre site internet [www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)



**670 €<sup>6</sup>**  
 Prix de la part<sup>5</sup>



**1,33 M**  
 Nombre de parts

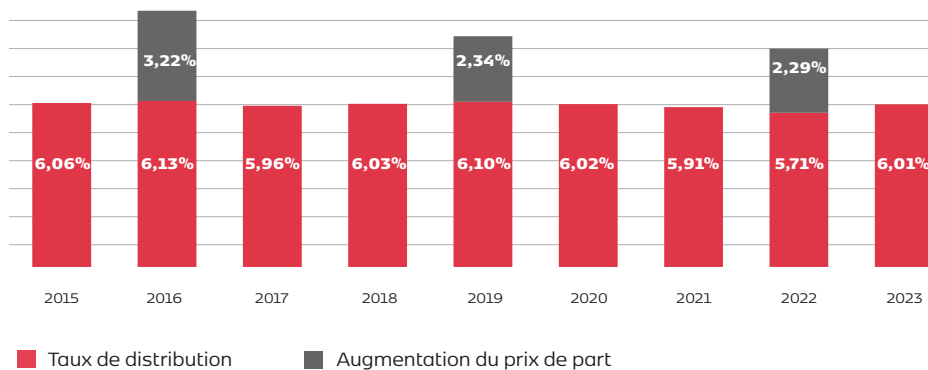


**19 753**  
 Nombre d'associés



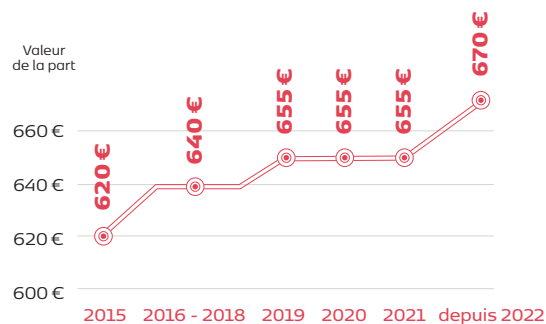
**40/100**  
 Note ESG 2022<sup>7</sup>

## Zoom sur la performance



## Evolution de la valeur de part

Depuis sa création, la valeur de la part de Vendôme Régions a augmenté de 8,06%.



<sup>1</sup>TRI : Taux de Rentabilité Interne : taux de rendement prenant en compte les flux de trésorerie (investissement, distribution, désinvestissement) et le nombre de périodes analysées. Ce taux permet d'évaluer un investissement par rapport à sa durée aux revenus générés et à sa valeur. <sup>2</sup>Perspective non garantie de distribution arrêtée par la société de gestion sur la base d'hypothèses de marché et ne constituant en aucun cas une promesse de rendement ou de performance. <sup>3</sup>Taux de distribution : division du dividende brut versé au titre de l'année 2023 par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. <sup>4</sup>Dont 0% au titre de revenus non récurrents. <sup>5</sup>Minimum de 5 parts pour une première souscription. <sup>6</sup>À compter du 2 mai 2022. <sup>7</sup>Note globale 2022 des actifs de la SCPI Vendôme Régions, établie au prorata de leurs valeurs vénales.

# État du patrimoine



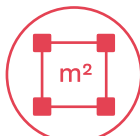
157

immeubles (dont VEFA signées)



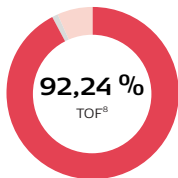
371

locataires\*



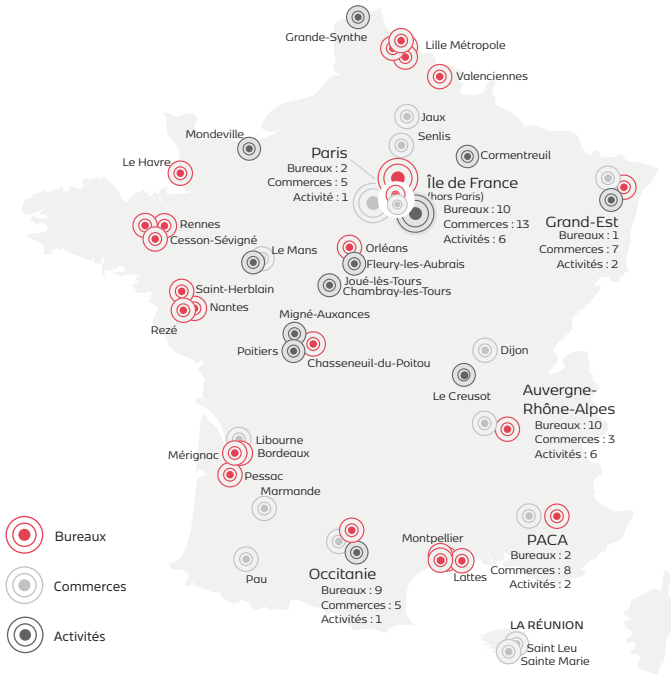
389 479 m<sup>2</sup>

surface totale du patrimoine



Locaux vacants :

- En négociations avancées : 1,23 %
- En recherche de locataire : 6,53 %



- Bureaux
- Commerces
- Activités

\*Locataires: nombre de baux en cours

## Activités locatives\* du trimestre



13

nouveaux baux



14 298m<sup>2</sup>

surfaces louées

- 151 m<sup>2</sup> de bureaux à Avignon
- 1 117 m<sup>2</sup> de bureaux à Blagnac
- 2 194 m<sup>2</sup> de bureaux à Chasseneuil du Poitou
- 472 m<sup>2</sup> de bureaux à Levallois-Perret
- 2 198 m<sup>2</sup> de bureaux à Limonest (2 baux)
- 143 m<sup>2</sup> de bureaux à Montpellier
- 538 m<sup>2</sup> de bureaux à St-Priest
- 3 991 m<sup>2</sup> de bureaux à Toulouse (2 baux)
- 1 espace extérieur à Toulouse
- 211 m<sup>2</sup> de locaux d'activités à Escalquens
- 3 283 m<sup>2</sup> de locaux d'activités à Poitiers

33 956 m<sup>2</sup> en recherche active de locataires.

\*Activités locatives sur le patrimoine existant au trimestre précédent

## Acquisitions du trimestre



Jaux (60)



Date d'acquisition : 28/03/2024  
 Prix d'acquisition AEM<sup>10</sup> : 7,16 M€  
 Surface : 2 451 m<sup>2</sup>  
 Locataire : Boulanger, KFC  
 Note ESG à l'acquisition : 23/100

L'actif est situé au sein de la ZAC de Jaux-Venette accueillant de grandes enseignes du paysage français. Il est à proximité d'un grand axe routier et de plusieurs transports en commun, ce qui permet d'accéder au centre de Compiègne en quelques minutes. Les locaux disposent d'une surface de 2 451m<sup>2</sup>. Ils sont loués à Boulanger KFC.



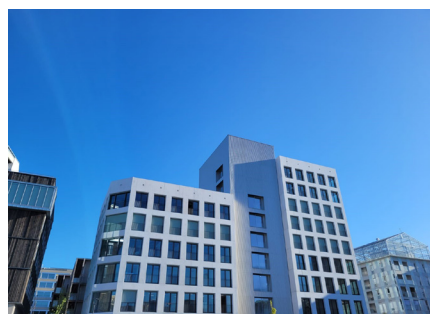
Cesson-Sévigné (35)



Date d'acquisition : 28/03/2024  
 Prix d'acquisition AEM<sup>10</sup> : 23,9 M€  
 Surface : 8 263 m<sup>2</sup>  
 Locataire : Garantie locative

L'actif se situe au sein de la ZAC Atalante ViaSilva, secteur spécialisé dans les technologies de pointe pour les télécommunications. La ZAC abrite plusieurs centres de recherche d'entreprises majeures. Elle est desservie par plusieurs transports en commun avec une station à moins de 500m de l'actif. Très proche de l'aéroport de Rennes Bretagne et à proximité immédiate de la rocade rennaise. Les locaux disposent d'une surface de plus de 8 000m<sup>2</sup> et viennent compléter les actifs acquis dans cette même zone, soit un ensemble de plus de 14 000m<sup>2</sup>.

## Promesse



Nantes (44)



Date d'acquisition : 01/04/2024  
 Prix d'acquisition AEM<sup>10</sup> : 7,4 M€  
 Surface : 1 981 m<sup>2</sup>  
 Locataire : Garantie locative  
 Note ESG à l'acquisition : 32/100

- Bureaux
- Commerces
- Activités

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

\*VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Acèvement. Les notes ESG des immeubles acquis en VEFA ne sont pas communiquées.

<sup>8</sup>TOF : Taux d'occupation financier : loyers facturés/loyers facturables.

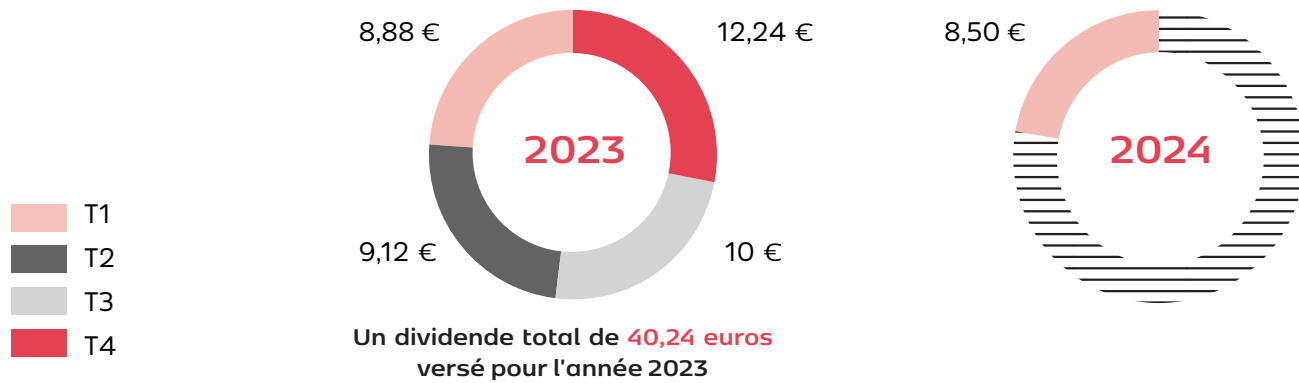
TOP : Taux d'occupation physique : surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus (hors parkings, hors caves et hors locaux accessoires).

<sup>9</sup>Répartitions établies en % de la valeur vénale des actifs.

<sup>10</sup>AEM : Acte-en-mains (tous frais d'acquisition inclus). À noter : les prix d'acquisition AEM sont arrondis.

# Performances du trimestre

## Évolution trimestrielle du dividende brut versé en €/part<sup>11</sup>



## Évolution du capital

	Au 30/06/2023	Au 30/09/2023	Au 31/12/2023	Au 31/03/2024
Capital nominal	574 816 945,64 €	614 010 661 €	645 040 000 €	<b>665 390 500 €</b>
Nombre de parts	1 153 884 parts	1 230 060 parts	1 290 080 parts	<b>1 330 781 parts</b>
Nombre d'associés	16 786 associés	17 934 associés	18 864 associés	<b>19 753 associés</b>
Total des capitaux souscrits sur la période	53 894 800 €	51 037 920 €	42 538 300 €	<b>27 269 670 €</b>
Capitalisation (en prix de souscription)	762 878 705 €	813 916 625 €	853 092 553 €	<b>881 399 695 €</b>
Souscriptions augmentant le capital	80 440 parts	76 176 parts	63 490 parts	<b>54 207 parts</b>
Souscriptions compensant des retraits	13 029 parts	2 246 parts	3 470 parts	<b>13 506 parts</b>
Parts en attente de retrait	0 part	0 part	0 part	<b>0 part</b>
Cessions / Transferts	13 029 parts	2 246 parts	3 470 parts	<b>13 506 parts</b>
Ratio de dettes et autres engagements <sup>12</sup>	15,35% dont 10,94 % de financement (hors VEFA)	14,08% dont 11,27 % de financement (hors VEFA)	13,59% dont 11,81 de financement (hors VEFA)	<b>13,22%</b> dont 11,53 de financement (hors VEFA)

## Valeurs de référence

<b>Prix de souscription</b>	<b>670,00 €</b>
Valeur nominale	500,00 €
Prime d'émission (TTC)	170,00 €
Dont commission de souscription (TTC) due au titre des frais de collecte et des frais de recherche et d'investissement	80,40 €
Valeur de réalisation (par part) <sup>13</sup> au 31/12/2023	571,71 €
Valeur de reconstitution (par part) <sup>14</sup> au 31/12/2023	685,17 €
Valeur de retrait (par part) <sup>15</sup> au 31/12/2023	603,00 €
Valeur IFI au 31/12/2023	521,64 €



**1<sup>er</sup> jour ouvré du 6<sup>ème</sup> mois**  
Délai de jouissance<sup>16</sup>

## Vie sociale

Le 29 mars 2024, le Conseil de Surveillance s'est réuni pour examiner les comptes clos le 31 décembre 2023 et le projet des résolutions à l'Assemblée Générale Mixte de votre Société qui se tiendra le 19 juin 2024. La convocation ainsi que toute la documentation juridique nécessaire à votre parfaite information vous seront adressées dans les délais légaux.

## Informations Finance Responsable

Fin 2023, une fois de plus, la stratégie ISR déployée via la SCPI Vendôme Régions a été validée dans le cadre de l'audit annuel de suivi. Pour l'heure, Norma Capital poursuit une stratégie d'investissement durable tournée vers la construction d'un portefeuille immobilier diversifié, avec des actifs inscrits au sein de secteurs dynamiques, en Île-de-France et en Région.

<sup>11</sup>Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

<sup>12</sup>Le ratio des dettes et autres engagements prend en compte : l'effet de levier auprès des établissements de crédit, les VEFA et autres acquisitions payables à terme.

<sup>13</sup>Valeur vénale des immeubles augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société.

<sup>14</sup>Valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais de recherche, frais de commission...).

<sup>15</sup>Montant revenant à l'associé sortant, correspondant à la valeur de la part diminuée au minimum des frais de souscription.

<sup>16</sup>Délai de jouissance depuis le 06/04/2020. À compter du 1<sup>er</sup> jour ouvré suivant la réception intégrale des fonds.

# Rappel des conditions de souscription, de cession et de retrait des parts

## Conditions de souscription

Un minimum de souscription de cinq parts est exigé pour les nouveaux associés. Par la suite, tout associé a le droit de souscrire un nombre de parts inférieur à ce minimum. Le prix de souscription d'une part comprend la valeur nominale de la part, soit 500 euros et une prime d'émission acquise à la SCPI, qui permet d'amortir les frais de constitution, de réalisation, d'augmentation de capital et d'acquisition du patrimoine et qui permet de préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux associés, soit 170 euros à la date de la présente note d'information.

La commission de souscription est incluse dans la prime d'émission : 10% HT soit 12% TTC (au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, soit 80,40 euros TTC. Cette commission supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 9% HT soit 10,80% TTC, soit 72,36 euros TTC (la commission est exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1<sup>er</sup>-e du Code Général des Impôts) ;
- les frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1% HT, soit 1,2% TTC au taux de TVA actuellement en vigueur, soit 8,04 euros TTC.

## Cession de parts par un associé

La détermination et le mode d'imposition des plus-values réalisées sont fonction de la durée de détention des parts cédées.

Si l'associé détient ses parts depuis moins de cinq ans, la plus-value brute, égale à la différence entre le prix revenant au cédant et le prix de revient, est assimilée intégralement à un revenu. Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, la détermination des plus-values brutes éventuellement dégagées à l'occasion d'une cession de parts détenues depuis plus de cinq ans est réduite d'un abattement de 6% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième (1,65% pour les prélèvements sociaux), 4% au terme de la vingt-deuxième année (1,60% pour les prélèvements sociaux), 9% pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de vingt-deux ans, et d'un délai de trente ans pour les prélèvements sociaux. Entre vingt-trois et trente ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les plus-values immobilières sont soumises à une taxe spécifique si leur montant excède 50 000 euros. Dès lors que ce montant est dépassé, la taxe est calculée dès le 1<sup>er</sup> euro, selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2% à 6% en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après l'application de l'abattement pour durée de détention. Les plus-values immobilières réalisées par les SCPI sont soumises à cette taxe, à concurrence de la part correspondant aux droits des associés personnes physiques. Le seuil d'imposition de 50 000 euros s'apprécie au niveau de chacun des associés de la SCPI, soumis à l'impôt sur le revenu.

La Société de Gestion se charge des formalités déclaratives et du paiement de l'impôt par prélèvement sur le prix de vente. Afin que la Société de Gestion puisse procéder à ces formalités, les associés devront fournir, en même temps que l'ordre de vente, toutes les informations nécessaires au calcul de l'impôt (date et prix d'acquisition des parts, frais éventuels) et mandater la Société de Gestion. Ils devront certifier sur l'honneur l'exactitude des renseignements qu'ils fournissent et déclarer qu'ils reconnaissent demeurer personnellement responsables de l'impôt et notamment des droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.



Société de Gestion de Portefeuille

18/20, place de la Madeleine • Téléphone : +33 (0)1 42 93 00 77

Agrément AMF en qualité de Société de Gestion de Portefeuille N° GP-16000017 du 09/06/2016

Carte professionnelle « Transaction sur immeubles & fonds de commerce » et « Gestion immobilière » n° CPI 7501 2019 041 807

[www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)

## Modalités de retrait

La demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion (Norma Capital - Service Associés - 18/20, place de la Madeleine - 75008 Paris) et être accompagnée du ou des certificats représentatifs des parts qui font l'objet du retrait. Elle indique le nombre de parts visé par le retrait.

Si le retrait est possible, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un mois à compter de la réception de la demande accompagnée du certificat représentatif des parts qui sont l'objet du retrait.

L'intégralité de la procédure de retrait est précisée dans la note d'information de la SCPI Vendôme Régions (disponible sur [www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr)) et plus précisément au « Chapitre 2 – Modalités de sortie ».



Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable.

**Siège social**

18/20, place de la Madeleine 75008 Paris.

RCS de Paris n°811 849 231.

Visa SCPI n° 18-04 en date du 29 mars 2018.

**Les statuts, la note d'information, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel d'information sont disponibles gratuitement et sur simple demande auprès de la Société de Gestion ou ses distributeurs habilités et sur le site internet [www.normacapital.fr](http://www.normacapital.fr).**

La notice légale est parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires n° 116 en date du 28 septembre 2015.

Le droit de rétractation prévu par l'article L.341-16 du Code Monétaire et Financier relatif au démarchage ne s'applique pas aux souscriptions de parts de SCPI.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Norma Capital : Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro n° 814 238 879. **Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, sous le n° GP-16000017 du 09/06/2016.**

Nous vous rappelons que tout changement de coordonnées postales, électroniques ou bancaires, doit être porté à la connaissance de la Société de Gestion Norma Capital dans les meilleurs délais et avant la fin de tout trimestre civil, accompagné des pièces justificatives nécessaires.

## DIRECTEUR COMMERCIAL

**Thibault FEUILLET**

[vendome.regions@normacapital.fr](mailto:vendome.regions@normacapital.fr)

Téléphone : +33 (0)1 42 68 38 27